



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS  
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX  
DE DEMAIN

SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 5 décembre 2024





# SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	5
---	---

LES OAP D'INTENTION	11
---------------------	----

<b>SPD-OAP01 : Jas de l'Aire.....</b>	<b>12</b>
---------------------------------------	-----------

LES OAP VALANT RÈGLEMENT	17
--------------------------	----

<b>SPD-OAP02 : Les Lauves.....</b>	<b>18</b>
------------------------------------	-----------

## ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Bien-être et santé au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-D relative au risque inondation et au règlement écrit.

## ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

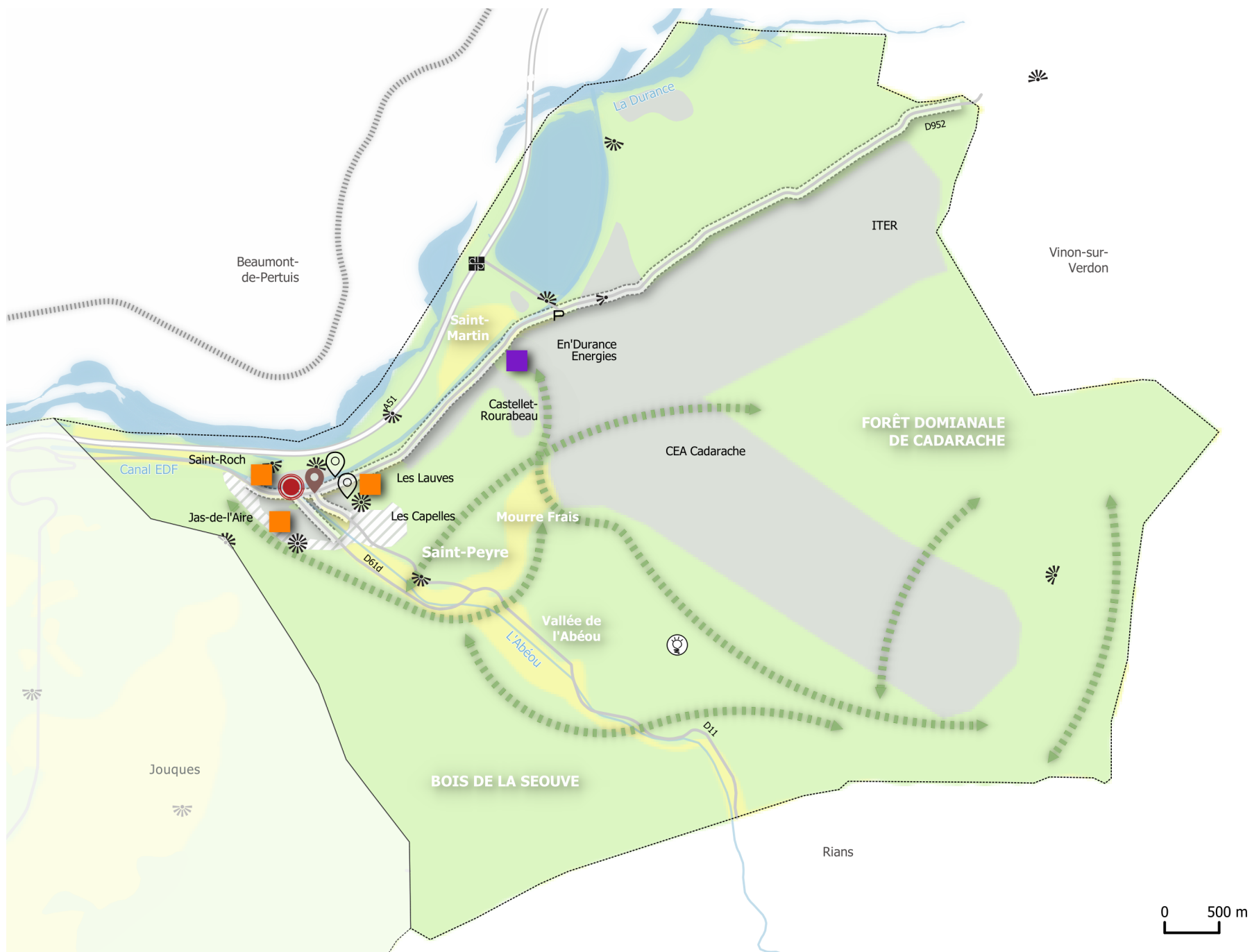
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.







PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Synthèse des orientations d'aménagement







## >> Structurer le territoire communal et organiser son développement

-  Enveloppe urbaine à optimiser
-  Habitat diffus à maîtriser
-  Espaces à dominante agricole
-  Espaces à dominante naturelle

### Principaux secteurs de projets

-  à dominante résidentielle
-  à vocation économique

### Pole de vie à conforter

-  principal

## >> Améliorer la qualité de vie et faciliter les conditions de déplacements

### Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

-  Itinéraires principaux

### Aire de stationnement

-  à conforter

### ----- Axe routier ou entrée de ville à requalifier





-  Echangeur à créer

### Equipements structurants à conforter

-  multi-équipements




-  Equipements à créer

## >> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer
-  Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer
-  Cône de vue à préserver et valoriser
-  Projet de production d'énergie renouvelable

---

## >> Eléments structurants

-  Autoroutes
-  Autre voirie principale
-  Voie ferrée
-  Aéroport/Aérodrome



## LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS FUTURES

### // Préserver et restaurer la trame verte et bleue à l'échelle communale

» Préserver les milieux naturels (forestiers, agricoles, aquatiques et humides) supports de biodiversité, et veiller notamment :

- au maintien des activités de cultures et agropastorales sur la vallée de l'Abéou ;

- au maintien des liaisons écologiques entre la forêt domaniale de Cadarache et le bois de la Séouve.

» Reconquérir et valoriser les espaces naturels emblématiques autour du village : la colline de San Peyre, la vallée de l'Abéou, les espaces naturels Le Retour ainsi que les bords et les ripisylves de la Durance et de l'Abéou.

### // Mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine local

» Offrir des espaces publics de qualité dans le village, en particulier : requalifier la place Jean Santini, et valoriser la rue du Martinet, la promenade des écoles et la traverse des micocouliers, par un traitement paysager de leurs abords.

» Aménager une ceinture verte piétonne en valorisant les abords paysagers du village : la cascade de l'Abéou, les espaces naturels au pied du village, l'ancien moulin et les escaliers du cœur de village...

» Créer un parcours santé sur les berges du canal EDF avec la mise en place d'une signalétique dédiée.

» Aménager de nouveaux sentiers de promenade à travers les espaces naturels de la commune : découverte du promontoire des Lauves (création d'un belvédère), connexion au GR99 et au bois de la Séouve.

» Restaurer les alignements d'arbres le long de l'axe principal de traversée de la commune.

## UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

### // Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante

» Densifier le centre village, dans le respect du patrimoine ancien, en réinvestissant les espaces en creux et en optimisant le tissu existant.

» Conforter les quartiers autour du canal :

- requalifier le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL), à travers le réaménagement des habitations et la mise en conformité du Parc (électricité, téléphone, réseaux humides...);

- Développer le nouveau quartier des Lauves en favorisant une mixité sociale par une offre de logement diversifiée, et accueillir deux casernes de gendarmerie pour répondre aux besoins de sécurisation du CEA et ITER.

### // Conforter l'offre d'équipements pour renforcer l'attractivité du village

» Améliorer et compléter l'offre d'équipements publics dans le centre-village : réaménager le théâtre de verdure, couvrir le boulodrome, agrandir l'école et construire un préau devant...

» Créer un équipement culturel et sportif dans le centre du village dans la prolongation de la rue du Martinet.

### // Améliorer les conditions de déplacement au quotidien et proposer de nouveaux itinéraires de promenade

» Apaiser et sécuriser les axes à fort trafic : la D952, notamment la traversée piétonne entre le centre-village et les quartiers sud, et la D11.

» Accompagner l'évolution de l'entrée de ville Est (du côté de Cadarache) en lien avec le projet de zone d'activités En'Durance Energies.

» Envisager la création d'une seconde sortie d'autoroute A51 avec l'aménagement d'un accès direct vers l'entrée de Cadarache.

» Améliorer les déplacements quotidiens à pied et à vélo entre les différentes pôles du territoire, notamment : le village, le site de Cadarache, et le pôle d'échanges.

» Permettre la connexion au circuit «Euro vélo 8» en rattachant Saint-Paul-lez-Durance au projet de connexion entre Vinon et Rians.

» Créer une passerelle piétonne et cyclable au-dessus du canal EDF, entre le quartier des Lauves et le village



## UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

### // Accompagner le développement du tissu économique local en lien avec le CEA et ITER

» Accompagner le développement du pôle En'Durance Energies, zone d'accueil des entreprises partenaires du CEA.

» Requalifier et optimiser la zone d'activités Castellet-Rourabeau.

### // Assurer le maintien de l'agriculture et encourager la reconquête agricole

» Maintenir la surface agricole actuelle, en particulier dans les secteurs de la vallée de l'Abéou, Saint-Martin, Mourre Frais, et dans le lit de la Durance.



▲ Saint-Paul-lez-Durance



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Les OAP d'intention

conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



## SPD-OAP01: Jas de l'Aire

Vocation : habitat

Zonage : 1AU-UDa1

Programme : 12 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé au Nord-Ouest de la commune de Saint-Paul-lez-Durance, le site de Jas de l'Aire est localisé en continuité de l'enveloppe urbaine, sur une superficie de 1 ha. L'OAP s'intègre dans un environnement urbain, à dominante habitat (type lotissement). Le sud de l'OAP est constitué par un espace boisé et collinaire.

Le site du projet couvre un espace résiduel non bâti au dénivelé marqué (pente de 22%), situé au sud du lotissement Jas de l'Aire.

Le site est accessible depuis l'ancienne route de Jouques, voie interne de desserte des lotissements, qui présente des cheminements piétons existants.

La desserte en transports en commun est assurée par des arrêts de bus existants sur le long de la RD 952, situés à 5 minutes à pied du périmètre d'OAP.

Le site bénéficie de la proximité avec le centre-ville et des équipements publics et sportifs : parc public communal, terrains de tennis, de volley, aires de jeux, etc. Les réseaux d'eau et d'assainissements collectifs sont à proximité immédiate.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Permettre un complément d'urbanisation pour l'accueil d'une offre diversifiée de logements à destination des familles.
- » Proposer une densification du secteur en intégrant du pavillonnaire groupé.
- » Maintenir la liaison piétonne vers le GR99, en direction du Bois de la Séouve.
- » Organiser un maillage piéton en interne et connecté aux quartiers proches.













### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale
-  Mutualisation des entrées
-  Accès principal à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Interface paysagère à aménager
-  Ambiance végétale à créer, à préserver
-  Perspective paysagère à valoriser

## VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

### // Vocation

Le site de projet a une vocation exclusive d'habitat.

### // Programmation

Le site est destiné à accueillir des logements de type individuel groupé, sur une hauteur maximale de R+1. Le potentiel de production est limité à 12 logements environ.

La disposition des maisons tiendra compte de l'insertion dans la pente, ou sur la partie plane du site, de façon à limiter les modifications du terrain naturel par les opérations de déblai et/ou remblai.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

### // Accès

L'accès au site se fera depuis l'ancienne route de Jouques, voie interne de desserte des lotissements, qui présente des cheminements piétons existants.

Des arrêts de bus situés à 5 minutes à pied du périmètre d'OAP permettent la desserte de la zone. Par ailleurs, des cheminements doux permettront de connecter le site au réseau de bus.

### // Principes de desserte

L'accès et la desserte du quartier reposent sur les principes suivants :

- Un ou des accès à créer, connectés à la voie de desserte existante, assurant une desserte adaptée aux besoins de l'opération et sécurisée, et permettant une liaison piétonne avec les quartiers proches ;
- Des accès mutualisés, sont à favoriser.
- Prendre en considération la gestion du ruissellement pluvial dans le projet d'aménagement, en favorisant les pratiques éco-responsables ;

### // Modes actifs

Aucun réseau de cheminements doux ne sera exigé à l'intérieur de la zone.

### // Gestion du stationnement

Des aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière.

## PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

### // Principes d'implantation des bâtiments

L'implantation des constructions doit respecter les règles édictées à l'article 4 des dispositions applicables aux zones urbaines du PLUi.

### // Qualité architecturale et formes urbaines

Le bâti et les voiries devront s'adapter au maximum au profil naturel du terrain, afin d'éviter le plus possible les modifications de terrain (décaissement et murs de soutènement). L'aménagement de voies carrossables sera limité aux stricts besoins de l'opération, pour une meilleure préservation du paysage.

La disposition du bâti doit permettre un alignement du faitage des constructions parallèlement aux courbes de niveaux.

Afin d'harmoniser les élévations du projet avec son contexte urbain et paysager, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1, avec un retrait qui marque les étages supérieurs.

Les constructions en gradin au Nord du terrain sont à privilégier, afin de limiter l'impact visuel et assurer une intégration paysagère.

### // Principes de traitement paysager

Préserver les éléments naturels présentant un caractère remarquable du fait de leurs qualités écologiques ou paysagères (haies, arbres à cavités, corridors boisés, bosquets d'arbres feuillus (chênes pubescents,...)).

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité majeur lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

## PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise du projet

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Dans tous les cas de figure et conformément aux prescriptions du SDAGE, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales de Saint-Paul-lez-Durance.

### // Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.

Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

La mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations :

- Compléter le réseau DFCI par de nouvelles pistes à double sens de circulation aux abords des installations afin de pouvoir intervenir sur l'ensemble du site.
- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- Positionner les bâtiments au plus proche de la voie accessible aux engins de secours.



- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.
- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage.
- Maintenir en état de débroussaillage et plantés d'espèces résistantes au feu (plantation variée, feuillus, arbres formant de l'ombrage, essences valorisant l'humidité).
- Préserver une bande non bâtie, débroussaillée ou non boisée d'au moins 5 mètres en fond de parcelle, selon les prescriptions du SDIS sur l'ensemble de l'OAP.

Un espace de gestion du risque incendie sera respecté dans le cadre de l'aménagement et entretenu en état débroussaillé afin de constituer une interface en isolant les espaces bâtis des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement...

## // Risque inondation

La mise en oeuvre du projet est conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

# Les OAP valant règlement

conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Articulation avec le règlement écrit : seules les dispositions de la partie A (titres I, II et III) et l'article 3 des dispositions communes aux zones U et AU relatives à la mixité s'appliquent à ces secteurs d'aménagement



## SPD-OAPo2 : Les Lauves

Vocation : habitat et équipements

Zonage : AUoap

Programme : Environ 130 logements pour environ  
11 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
avec deux casernes

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



## DESCRIPTION DU SITE

Situé au Nord de la commune de Saint-Paul-lez-Durance, le site du Collet des Lauves est localisé à l'Est de l'enveloppe urbaine, sur une superficie de 7,1 ha.

Ce secteur est situé en continuité de l'urbanisation à l'Ouest où sont implantés des habitations et des commerces et services. Il est localisé au pied de la colline des Capelles, entre le vallon du Rourabeau et le ruisseau du l'Abéou. La limite Nord du site longe la route départementale 952. À l'Est du secteur, l'urbanisation se poursuit avec les zones d'activités de Rourabeau et Castellet.

Le site de projet couvre un espace non bâti et boisé avec une végétation dense à certains endroits et un fort dénivelé. Il est accessible depuis la RD952. L'OAP se situe à proximité du centre du village (500 mètres) en entrée de ville.

Le secteur des Lauves constitue l'une des entrées principales de la zone urbaine de Saint-Paul-lez-Durance et a vocation à accueillir un nouveau quartier résidentiel avec de la mixité sociale (une soixantaine de logements) et un équipement d'intérêt général (deux casernes de gendarmerie avec plus de 70 logements dédiés).

Cette OAP s'inscrit totalement ou partiellement dans un périmètre de ZAC dont les principes d'aménagement sont gérés dans les dossier de création et de réalisation.

## ENJEUX ET OBJECTIFS

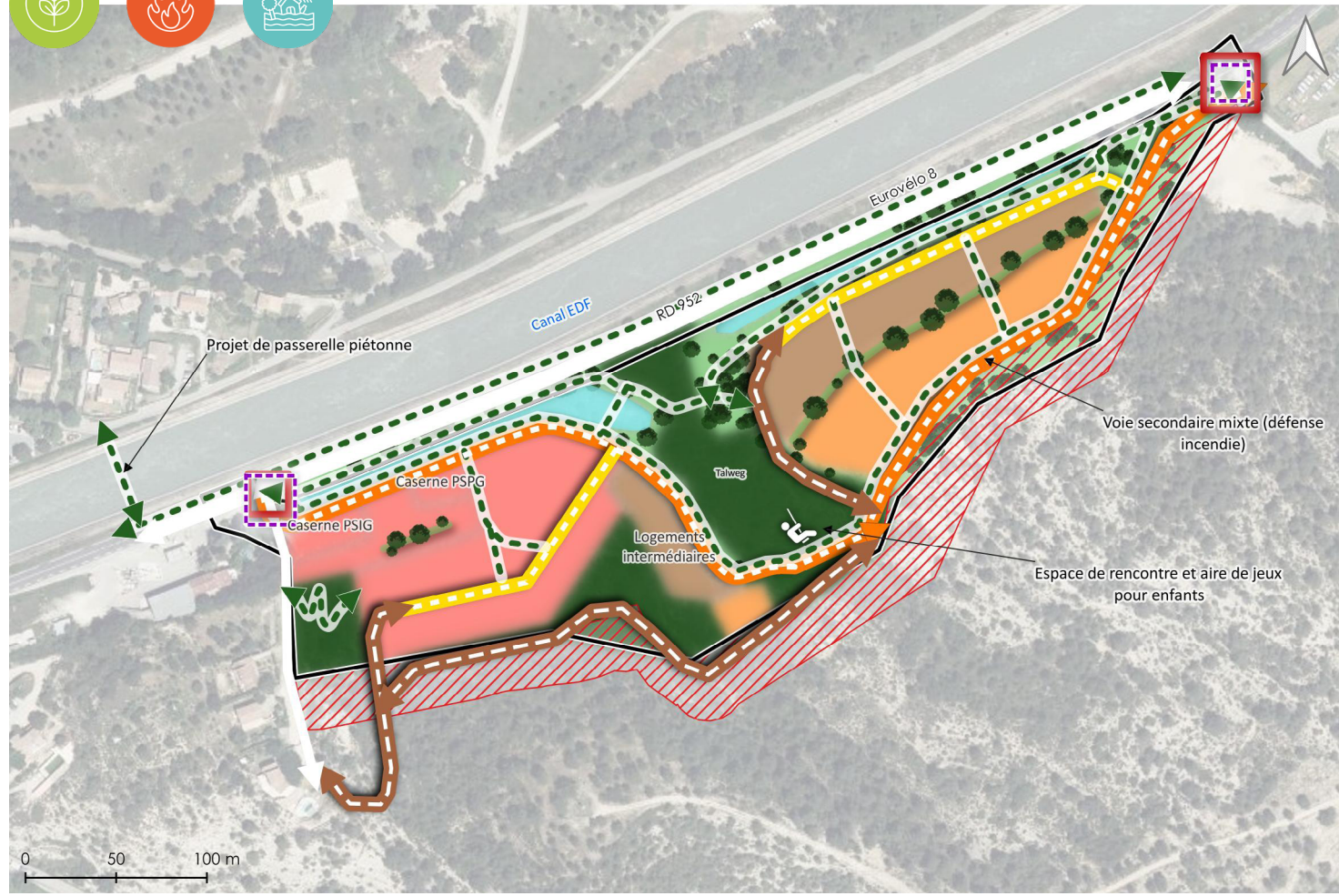
- » Répondre aux besoins d'habitat des populations résidentes et à l'accueil de nouvelles populations, pour l'avenir de la commune.
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Développer un projet marquant et valorisant la qualité de l'entrée Est du village.
- » Créer un quartier aménagé avec des espaces publics à caractères naturels.
- » Accueillir deux casernes de gendarmerie pour répondre notamment aux besoins de sécurisation des sites de Cadarache et d'ITER.
- » Promouvoir l'entrée de ville.
- » Créer des liaisons douces (piétonnes, cyclables) entre le nouveau quartier et le village.
- » Prendre en considération la gestion du ruissellement pluvial



### OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

*Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire*

# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
  - Habitat
  - Habitat à dominante individuelle
  - Habitat à dominante collective
- Mobilité**
  - Voie primaire
  - Voie secondaire à créer ou restructurer
  - Voie de desserte locale
  - Voie de desserte locale à créer ou restructurer
  - Piste DFCl ou voie réservée aux véhicules de lutte contre l'incendie à créer
  - Modes actifs à créer
  - Carrefour à aménager
  - Accès principal à créer
- Qualité environnementale et paysagère**
  - Espace de gestion du risque incendie
  - Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
  - Trame végétale à préserver
  - Interface paysagère à aménager

## LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### // Qualité urbaine du projet

La composition urbaine devra être de grande qualité, afin d'assurer l'insertion de l'ensemble, par la prise en compte de la topographie du terrain, des arbres existants et de l'épannelage des constructions.

Les espaces publics et privés seront hiérarchisés dans la composition du projet, par le biais d'espaces végétalisés, qui en assureront la transition.

Il est recommandé de préserver la large bande végétale le long de la RD 952, afin de limiter le risque de nuisances dans le site.

### // Hauteur des constructions

Les logements seront étagés sur une hauteur en R+1+attique, afin d'épouser la topographie du site et de permettre des vues sur la vallée.

Un traitement architectural et une attention particulière aux formes urbaines, permettront de composer un projet en harmonie avec son environnement immédiat.

### // Espaces verts / Espaces naturels

La place du végétal sera assurée par l'intégration d'un grand espace de nature au cœur du quartier, le talweg.

Celui-ci, sera préservé destiné à un usage de promenade et voie douce.

Un espace public aménagé sera disposé sur les hauteurs du site, permettant une ouverture sur la garrigue.

La surface des espaces végétalisés sera à minima de 20 % de la superficie du terrain.

### // Paysage

Le secteur de projet se trouve en contact direct ou à proximité d'un réservoir de biodiversité majeur et boisé lui conférant de fait un rôle spécifique dans la protection des milieux naturels.

Afin de garantir une bonne insertion, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être maintenue ou créée en limites de zone afin de jouer le rôle de zone tampon avec les espaces naturels à proximité. Le traitement de la lisière devra intégrer les prescriptions et recommandations énoncées dans le Tome 3.1 OAP Ressources, Biodiversité et Paysages.

Le projet devra veiller à préserver/maintenir l'aménagement paysager structurant le long de la RD 952. Celui-ci représentera un corridor écologique et assurera la gestion des eaux pluviales au point le plus bas.

L'épannelage des constructions tiendra compte de la topographie du site et de la valorisation du paysage en entrée de ville.

La création de belvédères profitera de perspectives ouvertes sur la Durance et la falaise de Saint Euchèr.

Des aménagements spécifiques et des articulations conforteront le lien entre les éléments naturels et le Grand Paysage.

### // Implantation des constructions

Par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives, les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum.

Des alternatives peuvent être tolérées pour les casernes. Leur implantation par rapport à l'alignement de la RD pourra se faire en rupture d'un mètre avec celle des constructions avoisinantes, si elles existent, à condition que les façades et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### // Programmation globale

En sus des logements intégrés aux deux casernes, le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une offre d'habitat diversifiée (logements sociaux, logements collectifs, lots libres).

Le potentiel total de production est d'environ 130 logements avec environ 70 pour les gendarmes.

La mixité sociale et morphologique seront recherchées. La disposition des constructions devra favoriser l'implantation de logements accolés.

### // Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations définies dans le cadre de la ZAC.

## LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

### // Qualité environnementale

Le secteur d'OAP a fait l'objet d'une étude d'impact/des incidences sur l'environnement des aménagements et constructions, pour lesquelles des mesures de compensation pourront être réalisées.

### // Gestion de l'eau

Les eaux pluviales devront être collectées par un bassin de rétention le long de la RD 952.

Les aménagements devront respecter les volumes de rétention et les débits de rejet maximum.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès devront favoriser l'utilisation de matériaux poreux (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### // Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile.

La conception des enveloppes habitables doit s'inscrire dans une logique d'écoquartier, et mener la réflexion vers des bâtiments de basse consommation, passifs voire de producteurs d'énergie. Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

En outre, l'opération d'aménagement devra faciliter des solutions énergétiques (production solaire, etc.).

### // Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

### // Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions.



Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie. Dans le cadre du risque incendie une expertise pour la définition des aléas induis et subis a été menée et a défini des préconisations en termes de défendabilité :

- traitement de l'interface avec le massif boisé par des aménagements de voirie et de pistes
- assurer la fluidité des services de secours

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations.:

- Assurer la sécurisation périmétrale du site en s'appuyant sur la voirie publique à créer et les pistes DFCl existantes.
- Favoriser la compacité des installations en réduisant les zones de contact bâtiment/végétation et la ligne de défense incendie pour éviter le dispersement des moyens d'intervention des secours.
- Limiter les ouvertures en façade des bâtiments exposés au mistral. La toiture ne devra pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.
- Relier au moins une des voies internes au projet à une voie accessible aux engins de secours.
- Créer des voies à double issue et à double sens de circulation avec une largeur minimale permettant le passage des services d'incendie et de secours (aires de stationnement et trottoirs exclus).
- Créer des aires de croisement le long des voiries existantes et à créer.
- Assurer la disponibilité des "points d'eau d'incendie" (poteaux incendies, etc.) permettant d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours (défense extérieure contre l'incendie).
- Limiter la vitesse de propagation de l'incendie, l'intensité et les flux de chaleur générés, par l'obligation de débroussaillage. Adéquation avec le programme de ou des opérations.

Un espace de gestion du risque incendie sera respecté dans le cadre de l'aménagement et entretenu en état débroussaillé afin de constituer une interface en isolant les espaces bâtis des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement...

### LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES)

La mutualisation et/ou le regroupement du stationnement en un ou plusieurs espaces est à privilégier.

Afin de limiter les emprises extérieures de poches de stationnement, les logements bénéficieront de parkings enterrés ou semi enterrés.

Le besoin en stationnement pour les logements, hors logements des casernes, doit comporter :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement,
- Pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place visiteur pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le stationnement des véhicules liés aux casernes doit correspondre aux usages et aux besoins. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Pour tous les logements collectifs, les espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent correspondre au minimum à 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'habitation.

Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur. Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

## LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le projet bénéficiera de la desserte de la ligne Aix Jouques, qui traverse la RD 952, à travers l'aménagement de minimum un arrêt de bus.

## LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### // Réseau viaire

L'opération sera accessible depuis les deux accès existants sur la RD 952.

La desserte du site doit concourir à sécuriser les accès, en l'occurrence par des aménagements paysagers, sécurisants et sécurisés le long de la RD 952.

Les aménagements doivent assurer la fluidité des déplacements, notamment par la création d'une voie de desserte interne et de traversées en cœur de quartier.

L'intégration d'une passerelle piétonne et cyclable assurera la liaison entre le quartier et le centre village.

Toute nouvelle voie en impasse devra faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Afin de satisfaire les besoins de l'opération, une extension des réseaux d'eau et d'assainissement doit être envisagée pour accroître leurs capacités

### // Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

Un ouvrage de franchissement piéton au niveau du talweg sera réalisé, en complément des liaisons actives prévues à l'intérieur du quartier, afin de relier les deux versants du Talweg et de bénéficier d'un maillage de circulation piétonne.

Des traitements spécifiques et végétaux conforteront les chemins piétons projetés sur le quartier.

Un raccordement du nouveau quartier au village pour les modes doux est prévu, notamment via une passerelle au-dessus du canal EDF.

Le projet de piste cyclable Euro Vélo 8 sera intégré le long de la RD 952, côté canal.

### // Eau potable et eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.



